# 111 m² Wohnkomfort nahe Stadtpark und Wien-Mitte!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1087** 

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1030 Wien

Baujahr: 1954
Zustand: Gepflegt
Alter: Neubau
Wohnfläche: 111,00 m²

Zimmer: 3
Bäder: 2
WC: 2

Heizwärmebedarf: D 117,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Gesamtmiete
 1.890,00 ∈ 

 Kaltmiete (netto)
 1.639,27 ∈ 

 Kaltmiete
 1.867,21 ∈ 

 Betriebskosten:
 227,94 ∈ 

 USt.:
 22,79 ∈ 

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH Albrechtstrasse 25 3400 Klosterneuburg

















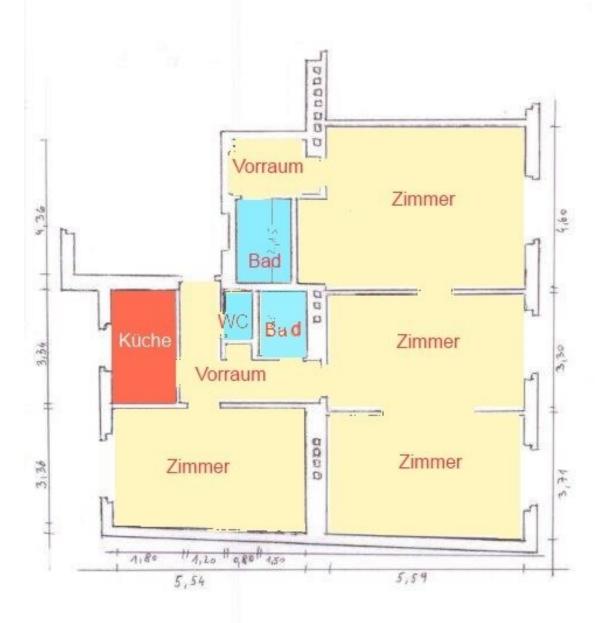












## **Objektbeschreibung**

Diese ca. 111 m² große Wohnung im 4. Liftstock eines gepflegten Hauses wurde 2014 umfassend saniert und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand.

Neue Parkettböden, neue Fenster, eine moderne Küche und zwei geschmackvoll gestaltete Badezimmer – hier wurde alles erneuert, was Wohnkomfort ausmacht.

Wichtig zu wissen: Es handelt sich **nicht um eine klassische Altbauwohnung mit hohen Decken**, sondern um eine modern ausgestattete Wohnung mit **normaler Raumhöhe** und zeitgemäßem Wohngefühl.

Der großzügige Wohnsalon mit angeschlossenem Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ideal für ein Paar oder eine kleine Familie (max. 3 Personen). Zwei weitere Zimmer – eines hofseitig, eines straßenseitig – ergänzen das Raumangebot.

Die Küche, im modernen Design gehalten, macht Lust aufs Kochen und Genießen. Zwei Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche) sorgen für zusätzlichen Komfort – ideal, wenn man sich den Morgen stressfrei teilen möchte.

Ein Kachelofen und ein offener Kamin verleihen dem Wohnraum zusätzlich Charme – sie sind dekorativ und tragen zur gemütlichen Atmosphäre bei, **nicht jedoch zum Heizen vorgesehen**.

Die Lage könnte kaum besser sein: Die Straßenbahnlinie O ist gleich ums Eck, der Stadtpark, Wien-Mitte, die Landstraßer Hauptstraße und der Rochusmarkt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Hinweis: Die Wohnung ist für maximal drei Personen geeignet und wird an Einzelpersonen oder Paare vergeben, keine Wohngemeinschaft.

Haustiere können leider nicht gehalten werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich zu zeigen.

Der Preis: € 1.890,--

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

### Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2025: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap